

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0392365

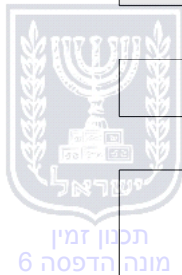
מגרש 262 שכ' 18 רהט

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי רהט

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה קווי בנין, מגדילה את זכויות הבנייה למטרות עיקריות ושירות ומוסיפה 4 יח"ד במגרש מס' 262 שכונה 18 בישוב רהט, כך שסה"כ יח"ד במגרש הוא 6 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 262 שכ' 18 רהט

ומספר התכנית

מספר התכנית 618-0392365

1.2 שטח התכנית 1,150 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	רהט
קואורדינאטה X	174782
קואורדינאטה Y	588572

1.5.2 תיאור מקום

בצמוד לשביל הציבורי ובחלק האמצעית של שכונה 18, רהט

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רהט - חלק מתחום הרשות: רהט

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רהט		262	

שכונה 18

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100611	מוסדר	חלק	45	94

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
344/03/7	262
4/40/26	45

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/08/2005	4014	5432	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 / 02 / 15 / 223 ממשיכות לחול.	שינוי	15 / 223 / 02 / 17
13/03/2007	1999	5640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 17 / 02 / 402. הוראות תכנית 17 / 402 / 02 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	402 / 02 / 17
07/01/2003		5145	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 / מק / 2155 ממשיכות לחול.	שינוי	17 / מק / 2155
29/05/1987	1737	3454	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 344 ממשיכות לחול.	שינוי	344 / 03 / 7



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זוהדי אבו ג'אמע				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זוהדי אבו ג'אמע		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		20/04/2017	זוהדי אבו ג'אמע	20/04/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנין זמין
מונה הדפסה 6

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנין זמין
מונה הדפסה 6

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דיאב אלקרינאוי			רהט	(1)	262	052-6225594	08-9910649	
	פרטי	נורה אלקרינאוי			רהט	(1)	262	052-6225594	08-9910649	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 18.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דיאב אלקרינאוי			רהט	(1)	262	052-6225594	08-9910649	
בעלים	נורה אלקרינאוי			רהט	(1)	262	052-6225594	08-9910649	

(1) כתובת: שכונה 18.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זוהדי אבו ג'אמע	41600		רהט	אל ואחה (1)	76	08-9917911	08-9910649	a.j.eyad2011@gmail.com
	מודד	זוהדי אבו ג'אמע	792		רהט	(2)	76	08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.net.il

(1) כתובת: שכונה 33, ת.ד. 25.

(2) כתובת: שכונה 33.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
שיג	מבנה אירוח מסורתי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

שינוי קווי בניין, הגדלת זכויות בנייה למטרת עיקריות ושירות ותוספת יח"ד במגרש 262 שכונה 18, רהט.

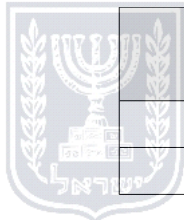
2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות הבנייה המרביים המותרים למגורים א'.
- שינוי קווי בנין כמתואר בתשריט.
- תוספת 4 יח"ד מ 2 ל 6 יח"ד במגרש.
- קביעת זכויות, שימושים, מגבלות והנחיות בניה.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1,150
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6		+4	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מתוכם שיגי עד 60 מ"ר.	748		+248	500	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	18
מגורים א'	262



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	1,000	86.96
דרך מוצעת	150	13.04
סה"כ	1,150	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	150	13.04
מגורים א'	1,000	86.96
סה"כ	1,150	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א- תותר בניית שני מבנים למגורים, לרבות שטחי שירות כדלקמן : מחסן, קומת מרתף, ממ"ד וחנייה מקורה לרכב פרטי במגרש . בכל מבנה יהיו עד 3 יח"ד סה"כ עד 6 יח"ד במגרש. עד שלוש קומות מעל הכניסה הקובעת. גובה מפלס הכניסה הקובעת מותאם לגובה המדרכה הקיימת ולמפלס ריצפת הבנין הקיים וערכו בקירוב = 188.2 מ' מעל פני הים למבנה שבחזית המגרש הקדמי ו במפלס = 187.1 מ' מעל פני הים למבנה האחורי שבמגרש.</p> <p>ב- שיג : יבנה בחזית המגרש, גובהו המירבי 2.75 מ'. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך איוורור ותאורה. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ג- שטח השירות ישמש ל :</p> <p>1) מחסן : ימוקם בקו בניין צדי ו/או אחורי 0.0 ובכל מרחק מהמבנה העיקרי. גובה מרבי לקירוי יהיה 2.8 מ', ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית. לא יותרו פתחים בקו בנין 0 מ'.</p> <p>2) ממ"ד /ממ"ק : מרחב מוגן לכל יחידת דיור במגרש עפ"י הוראות הג"א בתוך המבנה העיקרי.</p> <p>3) חנייה מקורה : מקום חנייה מקורה לרכב פרטי לכל יח"ד במגרש סה"כ 6 מקומות , תותר בחזית המגרש הקדמי בקו בנין קדמי 0.0 ובכל מרחק מהמבנה העיקרי. גובה הקירוי המרבי 2.5 מ', ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית.</p> <p>4) קומת מרתף : כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה בגובה מרבי 2.35 מ' (ממפלס הרצפה ועד לתחתית התקרה) המרתף ישמש לאחסון , מתקנים טכניים וממ"ד / ממ"ק תיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב.</p> <p>ד- קירות גדר : גובה קיר בטון מרבי מעל מפלס הפיתוח בשטח המגרש יהיה עד 1.8 מ'.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>צנרות - לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניין.</p> <p>דודי שמש - התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>מתלי כביסה - מתלי כביסה בחזיתות הרחוב יוסתרו. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>חומרי הגמר של החזיתות יהיה טיח חלק, טיח התזה, ציפוי קרמיקה , ציפוי אבן טבעית , תותר חזית קירות גדר או תומכים מבלוקים או מבטון חשופים או צבועים או מצופים באבן טבעית ו/או שיש.</p> <p>בניית קירות התומכים והגדר תותאם לתנאים הטופוגרפיים במגרש ולכניסה קובעת של הבנין .</p>



4.1	מגורים א'
	- מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרכים, חניות, ריהוט רחוב, קווי תשתיות וכו'.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותאסר בהן בנייה כלשהי .



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
									סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(4)	(4)	1	3	13	6	6	60	100	1000	(3) 75	(2) 60	(1) 177	688	1000	262	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי (4)	אחורי (4)	262	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

יותר ניוד השיגי' ממפלס הקומה מתחת לכניסה הקובעת למפלס מעל הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עד 30 מ"ר מחסן למגורים.
- עד 75 מ"ר חנייה מקורה.
- עד 72 מ"ר ממ"ד / ממ"ק..
- (2) שיגי'..
- (3) קומת מרתף.
- (4) כמתואר בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

היתר בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.

- 1-הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך, אשר תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, מתקן ליבוש כביסה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, פירוט חומרי הגמר יופיעו על חזיתות הבתים בק"מ 1:100.
- 2-הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פנויה לאתר מוכרז כדין.
- 3-היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2**חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש, עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי הבנייה.

6.3**חשמל**

א.תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב.בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג.שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד.איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

ד 1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: המרחק מהתיל הקיצוני 2.00 מ' והמרחק מציר הקו מ' 2.25

ד 2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.50: המרחק מהתיל הקיצוני 1.50 מ' והמרחק מציר הקו מ' 1.75

ד 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

בשטח בנוי המרחק מהתיל הקיצוני 5.00 מ' והמרחק מציר הקו 6.50 מ'

בשטח פתוח המרחק מציר הקו 8.50 מ'

חשמל	6.3
<p>ד 4. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי 9.50 המרחק מהתיל הקיצוני 9.50 מ' והמרחק מציר הקו 13.00 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') המרחק מציר הקו 20.00 מ' ד 5. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו המרחק מציר הקו 35.00 מ'</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	



פיקוד העורף	6.4
	: פתרונות המיגון בתאום ובאישור פיקוד העורף .

תשתיות	6.5
<p>תותר העברת קווי תשתיות עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי הבניין מאושר לגבול המגרש בהתאם לדרישות הוועדה המקומית ו/או הרשות המקומית רק במקרה שאין פתרון הנדסי חליפי אחר .</p> <p>1-אספקת מים : יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות .</p> <p>2-מערכות ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש רהט בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות.</p> <p>3-בהתאם להנחיות מהנדס העירייה וחב' התקשורת .</p>	

היטל השבחה	6.6
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

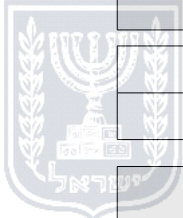
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6